본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

청 주 지 방 법 원

행 정 부

판 결

사 건	2014구합1173 취득세등경정거부처분취소
원 고	A
피 고	[redacted]시 [redacted]구청장
변 론 종 결	2015. 2. 26.
판 결 선 고	2015. 3. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2014. 3. 24. 원고에 대하여 한 경정청구거부처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2009. 11. 27. [redacted]공사로부터 B택지개발지구 내 토지인 [redacted]시

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

[redacted]구 C 대 240.7㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 아래와 같이 연부취득하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

토지의 표시

소재지	지번	지정용도	지목	면적(㎡)	비고
[redacted]시 [redacted]구 D	C	이주자택지점포겸용	대	247.0	사용가능시기 2012. 12. 1.

제1조(매매대금 및 대금납부방법)

① 갑(원고)은 대상토지를 다음 표의 가격으로 을(한국토지주택공사)에게서 매수하며 갑은 매매대금을 다음 표의 납부방법에 따라 을에게 납부하기로 한다.

구분	납부약정일	할부원금	할부이자	납부할 금액	미납잔대금
계약보증금	2009. 11. 27.	₩13,783,000	0	₩13,783,000	₩124,047,000
1차 할부금	2010. 6. 27.	₩15,547,000	0	₩15,547,000	₩108,500,000
2차 할부금	2010. 11. 27.	₩15,500,000	0	₩15,500,000	₩93,000,000
3차 할부금	2011. 5. 27.	₩15,500,000	0	₩15,500,000	₩77,500,000
4차 할부금	2011. 11. 27.	₩15,500,000	0	₩15,500,000	₩62,000,000
5차 할부금	2012. 5. 27.	₩15,500,000	0	₩15,500,000	₩46,500,000
6차 할부금	2012. 11. 27.	₩15,500,000	0	₩15,500,000	₩31,000,000
7차 할부금	2013. 5. 27.	₩15,500,000	0	₩15,500,000	₩15,500,000
8차 할부금	2013. 11. 27.	₩15,500,000	0	₩15,500,000	0

제3조(대상토지의 사용)

② 갑이 대상토지를 사용하고자 하는 경우에는 매매대금을 완납하거나 납부하지 않은 잔여 대금에 대하여 을이 정하는 담보를 제공하고 을의 사용승낙을 받기로 한다. 다만 조성사업이 준공되어 지적 및 등기공부 정리가 완료된 경우에는 을은 사용승낙을 하지 아니하기로 한다.

제6조(소유권 이전)

① 을은 갑이 매매대금(정산금을 포함한다)을 완납한 후에 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만 조성사업 준공 전에 대상토지를 공급한 경우에는 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 을은 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 이행하기로 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

② 을은 갑이 매매대금을 완납하기 전이라도 소유권이전이 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 갑이 납부하지 않은 잔여대금에 대하여 을이 정하는 담보를 제공한 때에 한하여 소유권을 이전할 수 있다.
특약사항
취득세 : 대금완납일로부터 30일 이내 자진신고납부(단 2년 이상 연부취득의 경우 토지대금을 납부할 때마다 납부일로부터 30일 이내에 자진신고납부 하여야 합니다)

나. 원고는 [redacted]공사에게 2012. 7. 2.까지 총 매매대금 137,830,000원 중 134,477,990원을 납부하였다.

다. 원고는 2013. 12. 24. [redacted]공사 및 E과 이 사건 매매계약에 따른 원고의 권리·의무 일체를 E이 승계하기로 하는 내용의 권리의무승계계약을 체결하였고(이하 '이 사건 권리의무승계계약'이라 한다), E은 [redacted]공사에게 이 사건 매매계약상 잔금을 지급한 다음, 2014. 5. 23. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2014. 3. 10. 피고에게, 원고가 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 2010. 5.부터 2012. 12.까지 납부한 매매대금을 과세표준으로 한 취득세와 농어촌특별세 및 지방교육세 총 4,896,250원을 환급받기 위한 취득세 등 경정청구를 하였으나, 피고는 2014. 3. 24. 원고에게, '이 사건 매매계약에 따른 매매대금 잔금이 전체 매매대금의 2.43%(3,352,010원)에 불과하여 거래관념상 매매대금의 전부가 지급되었다고 볼 수 있는바, 원고는 언제든지 잔금을 납부하면 이 사건 토지를 배타적으로 사용·수익·처분할 수 있는 지위에 있었다고 할 것이므로, 이 사건 토지를 사실상 취득한 다음 E에게 양도한 것으로 볼 수 있다'는 이유로 원고의 위 경정청구를 기각하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

마. 원고는 2014. 7. 1. 조세심판원장에게 심판청구를 하였으나, 위 청구일로부터 90일이 경과한 현재까지 위 청구에 대한 결정이 이루어지지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

피고는 지방세법 기본통칙에 규정되어 있는 취득세 환급 규정을 무시한 채 지방세법 제7조 제2항에서 정한 '사실상 취득'의 개념을 부당하게 확대 적용하여 이 사건 처분을 하였는바, 이 사건 처분은 평등의 원칙과 신뢰보호의 원칙 및 조세법률주의에 위배되어 위법하다.

나. 관계 법령

별지 기재와 같다.

다. 판단

1) 지방세법 제10조 제1항 단서는 연부로 취득하는 경우의 취득세의 과세표준은 '연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)'이라고 규정하고 있고, 동법 제10조 제5항 제1호는 '국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합으로부터의 취득에 대하여는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다'고 규정하고 있으며, 동법 시행령 제20조 제5항은 '연부로 취득하는 것(취득가액의 총액이 법 제17조의 적용을 받는 것은 제외한다)은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 본다'고 규정하고 있다.

한편 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득행위 자체를 과세객체로 하여 부과되는 것인바(대법원 1998. 12. 8. 선고 98두14228 판결 참조), 연부취득의 경우에는 연부계약을 체결한 매수인이 계약상 또는 사실상의 연부금 지급일에 연부금을 지급한 금액에 상당하는 비율만큼 당해 재산을 부분취득하는 것으로 하여 그 지급금액을 과세표준으로 한 취득세를 부과하여야 하므로(대법원 1988. 10. 11. 선고 86누703 판결 참조), 연부대금지급 중 경개계약에 의하여 매수인의 권리의무승계가 이루어졌다 하더라도 선매수인에게 이미 성립한 취득세 부과에는 지장이 없다.

나아가 지방세법에 의하면 취득세는 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립하고, 부동산의 취득에 있어서는 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 취득한 것으로 보도록 되어 있는바(제7조 제2항), 여기에서 사실상의 취득이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하는데, 매매의 경우에 있어서는 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급이 이행되었음을 뜻한다고 보아야 하고, 이와 같이 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 수 있는지 여부는 개별적·구체적 사안에 따라 미지급 잔금의 액수와 그것이 전체 대금에서 차지하는 비율, 미지급 잔금이 남게 된 경위 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2013두18018 판결, 대법원 2010. 10. 14. 선고 2008두8147 판결 등 참조).

2) 이 사건을 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약은 2010. 6. 27.부터 2013 11. 27.까지 총 8회에 걸쳐 매매대금을 분할 납부하는 것을 내용으로 하고 있어 연부계약에 해당하는 점,[1] ② 이 사건 매매계약상 잔금지급기일인 2013. 11. 27.을 기준으로 원고의 미지급 잔금이 3,352,010원에 불과하고 이는 전체 매매대금 137,830,000원 중 2.43% 정도로 미미한 액수에 불과한 점, ③ 원고가 언제라도 잔금 3,352,010원을 지급하기만 하면 이 사건 부동산을 배타적으로 사용·수익하는 것이 가능한 상황이었던 점(매매계약상 이 사건 부동산의 사용가능시기가 2012. 12. 1.로 정해져 있다), ④ 지방세법 기본통칙은 7-5 연부취득 2.항에서 '연부로 취득 중인 부동산을 경개계약에 의하여 연부로 취득한 경우, 경개계약 시점에서의 경개계약자는 당초 계약자가 지급한 금액에 대한 취득세를 납부하여야 하며, 그 이후부터는 연부금 지급일마다 매 연부금액에 대한 취득세를 납부하여야 한다. 이 경우 종전 계약 해지자가 납부한 취득세는 환급하여야 한다'고 규정하고 있는바, 이는 연부로 취득 중인 부동산에 대한 전체 매매대금 중 일부만이 납부되어 경개계약자가 여전히 매수인 지위에 있는 당초계약자의 매매계약상 권리·의무를 승계하는 경우 적용되는 규정이고, 당초계약자가 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 대금지급을 완료하여 그 부동산을 사실상 취득하였다고 볼 수 있는 경우에는 경개계약자가 사실상 당초계약자로부터 그 부동산을 취득한 것으로 볼 수 있어 위 규정이 적용된다고 볼 수 없는 점 등을 종합하면, 원고는 사회통념상 이 사건 매매계약의 대금 거의 전부가 지급되었다고 볼 만한 정도의 금액을 납부함으로써 이 사건 토지를 사실상 취득하였다 할 것이고, 원고가 이 사건 토지를 사실상 취득하였다고 보는 이상, 이후 E 및 매도인

1) 지방세법 기본통칙은 7-5 연부취득 1.항에서 '연부라 함은 매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말한다'고 규정하고 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

인 한국토지주택공사와 이 사건 권리의무승계계약을 체결하였다고 하더라도 이로써 원고에 대한 취득세 부과에 어떠한 영향을 미친다고 볼 수 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다. 따라서 이 사건 처분은 적법하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 방승만

판사 인형준

판사 정혜원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

관계 법령

■ 지방세법

제7조(납세의무자 등)

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득

■ 지방세법 시행령

제20조(취득의 시기 등)

⑤ 연부로 취득하는 것(취득가액의 총액이 법 제17조의 적용을 받는 것은 제외한다)은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 본다.

■ 지방세법 기본통칙

7-5 연부취득

1. 연부라 함은 매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말한다.

2. 연부로 취득 중인 부동산을 경개계약에 의하여 연부로 취득한 경우, 경개계약 시점에서의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-05-18

경개계약자는 당초 계약자가 지급한 금액에 대한 취득세를 납부하여야 하며, 그 이후부터는 연부금 지급일마다 매 연부금액에 대한 취득세를 납부하여야 한다. 이 경우 종전 계약 해지자가 납부한 취득세는 환급하여야 한다.